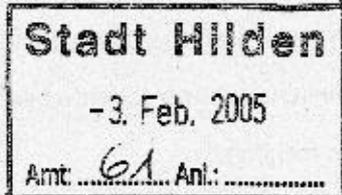




STADTWERKE SOLINGEN GMBH · 42648 Solingen

Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanung
Postfach 100880

40708 Hilden



Öffnungszeiten:
Mo.-Mi. 8.00 - 15.00 Uhr
Do. 8.00 - 18.00 Uhr
Fr. 8.00 - 12.00 Uhr

Bushaltestelle:
"Stadtwerke"
Linie 681

Auskunft erteilt: Herr Hammesfahr

Telefon: 0212 / 295- 2702

Telefax: 0212 / 295- 2796

Datum/Zeichen Ihres Schreibens
03.01.2005

Unser Zeichen
T 3.1 / Ham

Datum
28. Januar 2005

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 246 der Stadt Hilden für den Bereich Siemensstraße/ Liebigstraße/ Weststraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich in der zukünftigen Wasserschutzzone III B unserer Wassergewinnung Hilden Karnap (siehe Anlagen).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

*III A Siehe
Gesprächsvermerk*

Wir möchten darauf hinweisen, dass für das WW Hilden-Karnap ein festgesetztes Wasserschutzgebiet auf der Grundlage der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) der Bezirksregierung (BR) Düsseldorf von 1975 existiert und rechtskräftig bis 2015 ausgewiesen ist, aber auf Betreiben der SWS in Abstimmung mit der zuständigen BR Düsseldorf das Schutzzonenverfahren für das WW Hilden-Karnap wieder aufgenommen wurde.

Die Überarbeitung des Wasserschutzgebietes Hilden-Karnap wurde erforderlich, weil sich das wasserrechtlich nachgewiesene Grundwassereinzugsgebiet nicht mehr mit dem festgesetzten WSG Hilden- Karnap deckt.

Vor allem auf Grund der Vielzahl der vorhandenen Nassauskiesungen bzw. Kieseeseen innerhalb des Einzugsgebietes haben sich die hydraulischen Grundwasserverhältnisse im Vergleich zum ursprünglichen Einzugsgebiet erheblich verändert. Das bedeutet, dass das festgesetzte Wasserschutzgebiet nicht mehr dem tatsächlichen, wasserwirtschaftlich relevanten und nachweisbaren Einzugsgebiet entspricht.

Stadtwerke Solingen GmbH
Beethovenstraße 210
42655 Solingen
Postfach 10 01 46
42648 Solingen

Telefon 0212 / 295-0
Telefax 0212 / 295-1414
e-mail info@sws-solingen.de
www.sws-solingen.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bernd Krebs
Geschäftsführer:
Dr. Christian Becker
Dipl.-Betriebswirt: Conrad Troullier

Stadt-Sparkasse Solingen
Konto-Nr. 1024 BLZ 342 500 00
Sitz der Gesellschaft: Solingen
Amtsgericht Solingen HRB 4142



Demnach hat sich das Schutzgebiet des WW Hilden-Karnap nach Norden verlagert. Da der quartäre Grundwasserleiter südlich des Einzugsgebietes durch eine Hochlage des unterlagernden Tertiärs in seiner Mächtigkeit verringert wird und hier eine natürliche Wasserscheide besteht, ist eine Verlagerung und Ausweitung des Einzugsgebietes nur nach Norden möglich.

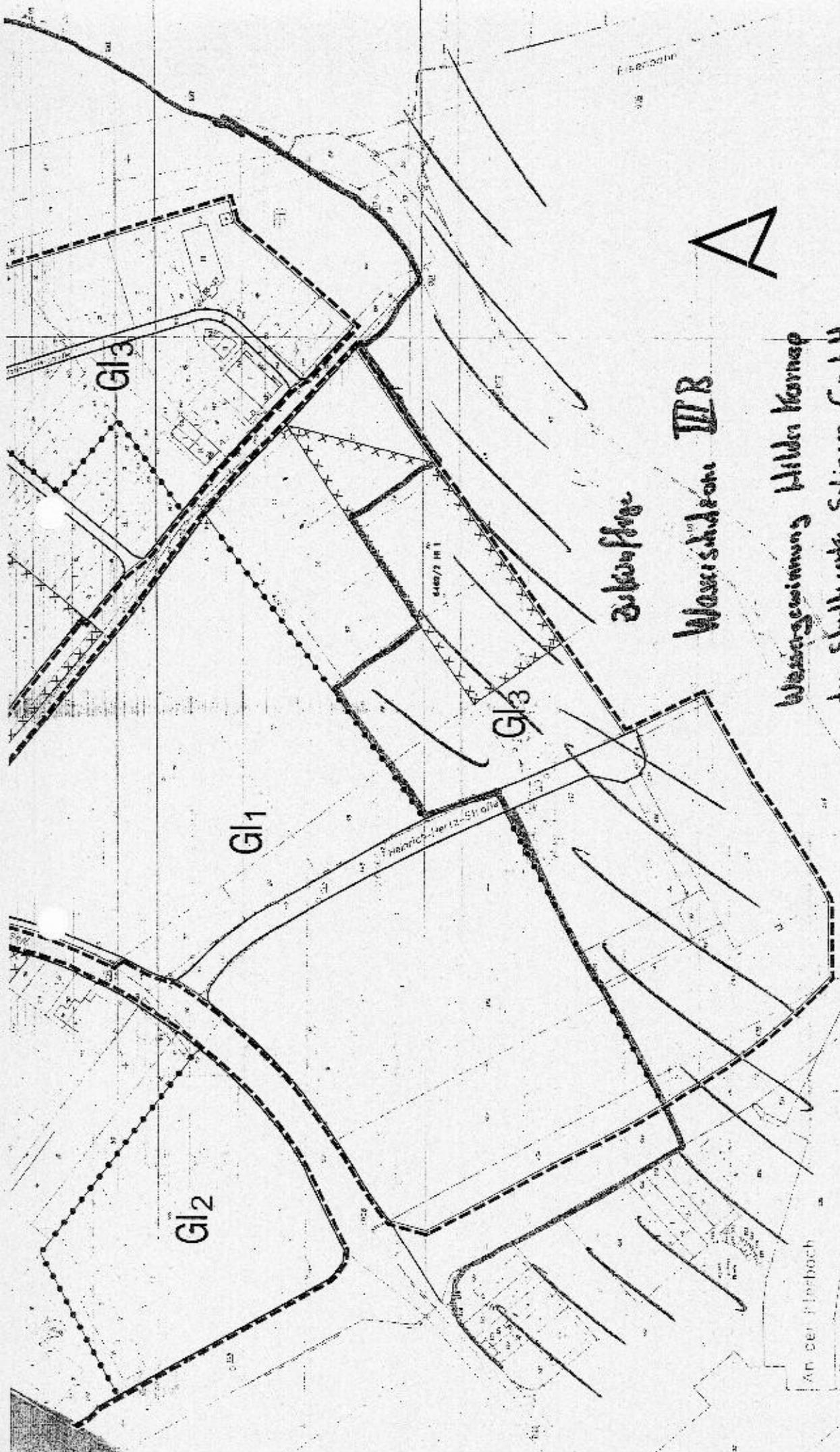
Das ordnungsbehördliche Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes für das WW Hilden Karnap befindet sich kurz vor Aufnahme durch die zuständige BR Düsseldorf. Das hydrogeologische Gutachten inkl. Schutzgebietsvorschlag mit Differenzierung in die Wasserschutzzonen I, II, III A und III B sowie Entwicklung eines Schutzprofils liegt bei der Bezirksregierung Düsseldorf im Entwurf vor. Das Schutzzonenverfahren wird voraussichtlich zu Beginn 2005 aufgenommen und soll noch in 2005 mit der Veröffentlichung der neuen Wasserschutzgebietsverordnung für das WW Hilden-Karnap abgeschlossen werden.

Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Auflagen insbesondere der WSGVO für die Wassergewinnung Hilden- Karnap sowie die Beachtung der heute üblichen Anforderungen an Wasserschutzgebiete setzen wir voraus.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Kellner
Kellner

i. V. Hammesfahr
Hammesfahr



Zukunft
Wasserschloß III B
Wassergewinnung Hilden Körnerp
der Stadtwerke Södingen GmbH

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

D

14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

gesetzliches -BauGB-,
 -BauNVO-)

15. Sonstige Pflanzzeichen

XXXX

Gesprächsvermerk

betr.: Bebauungsplan Nr. 246
Telefonat mit Herrn Hammesfahr, Stadtwerke Solingen am 09.02.2005

Herr Hammesfahr erklärte auf Nachfrage, dass der in seinem Schreiben vom 28.01.2005 beschriebene Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 246 nicht in der zukünftigen Wasserschutzzone III B liegt, sondern in der zukünftigen Wasserschutzzone III A.



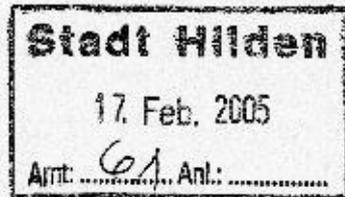
Handwerkskammer

Düsseldorf

Telefax: 02103/ 72-615

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden



**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Zimmer: 223
Datum: 11. Februar 2005
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße/Liebigstraße/Weststraße

**hier: unsere Stellungnahme zur Offenlage
Ihr Zeichen: IV/61.1**

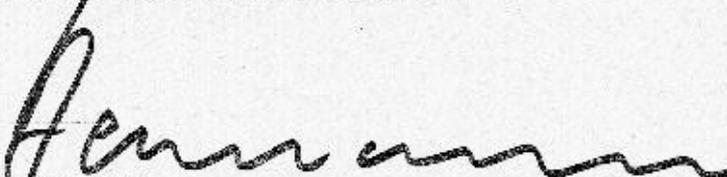
Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes beziehen wir wie folgt Stellung:

in Anbetracht der vielen Ausnahmen im Plangebiet und der daraus resultierenden notwendigen gegenseitigen Rücksichtnahmen, aber auch mit Blick auf die aus unserer Sicht in vielen Punkten überholte Abstandsliste regen wir für das GE-Gebiet analog zum GI 3-Gebiet an, dass Ausnahmen innerhalb der Abstandsklasse VII nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt möglich sein müssen.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzung 2. gehen wir ferner davon aus, dass Sie in die Ausnahmeregelung z.B. auch Fliesenlegerbetriebe, Betriebe der Branche Sanitär-Heizung-Klima oder Betriebe der Kfz- und Zweiradbranche einschließen. Unseres Erachtens wären diese Gewerbebezweige mit z.T. zwingend notwendigen Ausstellungsflächen durchaus gebietsverträglich und somit im Planbereich nicht auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF


H e r m a n n

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 102755
40018 Düsseldorf

Telefon 02 11-87 95-0
Telefax 02 11-87 95-110

<http://www.hwk-duesseldorf.de>

Volksbank
Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13
Konto 200 001 176

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto 61 18 500

Qualität
- Ohne Meister geht es nicht!



J. 23/2.

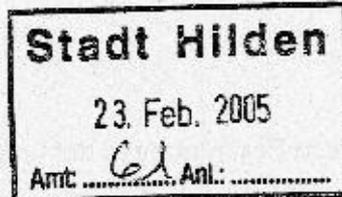
Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.)
Der Bürgermeister
- Planungs- und Vermessungsamt -
Postfach 100880

Schanzenstraße 90
40549 Düsseldorf
Telefon: (0211) 5778-0
Telefax: (0211) 5778-134
E-Mail: poststelle@stua-d.nrw.de

40708 Hilden



Auskunft erteilt:
Immissionsschutz: Herr Lange

Durchwahl: 5778-236
Wasserwirtschaft: Frau Marscholke
Durchwahl: 5778-235

Ihr Zeichen und Tag
IV/61.1-Bpl. 246(O)-Bp vom 03.01.2005

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-8/05

Düsseldorf,
21.02.2005

Öffentliche Auslegung Bebauungsplan Nr. 246

Plangebiet: Siemensstr., Liebigstr., Weststr.

Hier: Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

1.) Immissionsschutz

1.1) Gliederung nach Abstandsliste

Die mit Schreiben vom 12.08.2004 für den Bebauungsplan vorgenommenen Gliederungsvorschläge beziehen sich auf den Abstandserlass von 1998 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2.4.1998) und nicht auf den Erlass von 1994, wie in den textlichen Festsetzungen vermerkt. Um entsprechende Änderung wird gebeten.

1.2) Die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 11, 12 gewählte Form der Ausnahmeregelung ist rechtlich unzulässig. Ich empfehle folgende Regelung in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen:

11.) Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

12.) Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

2.) Wasserwirtschaft

2.1 Grundwasser

Das B-Plangebiet liegt von der hydrogeologischen Einordnung in der unteren Mittelterrasse auf einer Geländehöhe von ca. + 46,00 müNN.

In diesem Bereich befinden sich Deckschichten aus Tallehm über Talsand in einer Mächtigkeit von ca. 3,0-4,0 m.

Aus der hydrologischen Karte des Landes NRW ist ein Durchlässigkeitsbeiwert von $1 \cdot 10^{-3} - 7 \cdot 10^{-3}$ m/s entnommen worden.

Der Grundwasserleiter besteht aus Mittel- und Grobkies mit Grobsand und erstreckt sich über eine Mächtigkeit von 30,00 m.

Grundwasserstauer sind nicht vorhanden.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft südwestlich in Richtung Vorfluter.

Für diesen Bereich gibt es eine Grundwassermessstelle.

Aus diesen wurden am Standort des B-Plangebietes ein höchster Grundwasserstand von 42,00 müNN ermittelt.

Grundwassermessstellen: 1. 036461143

2. 036461131

2.2 Abwasserbehandlung und -ableitung

Die abwassertechnische Erschließung für das B-Plangebiet ist gem. §123 BauGB gesichert.

Im Auftrag





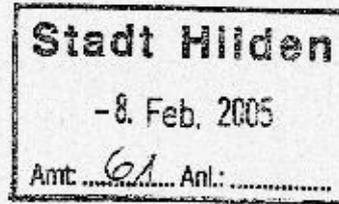
Kreis Mettmann

Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Amt für Planung und Vermessung
Stadtplanung
40708 Hilden



Ihr Schreiben 3.1.05
Aktenzeichen 63-2
Datum 31. Jan. 2005

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort des Aktenzeichens an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 246
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich Siemensstr./Liebigstr./Weststr.

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des **Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung:**

Die planerische Zielsetzung des og. Bebauungsplanes wird unterstützt. Sie geht konform mit den Zielen des INTEK. Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag

Worm

Dienstgebäude
Goothestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444
Notfälle nach 15.30 Uhr:
02104_99_3301

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001030504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

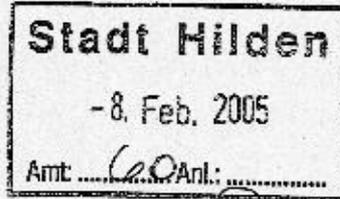
Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 22 80 · 42766 Haan



Stadt Hilden
Stadtverwaltung
Postfach 10 08 80

40708 Hilden



Gruiten
Düsselberger Straße 2
42761 Haan

Telefon (02104) 69 13-0
Telefax (02104) 69 13-66
E-Mail brw@brw-haan.de
Internet www.brw-haan.de
Auskunft erteilt - Nebenstelle
Frau Weber -226

E-Mail
petra.weber@brw-haan.de

Ihr Zeichen IV/61.1-Bpl246(O)-bp
Ihre Nachricht vom 03.01.05

Unser Zeichen IT-BP-0865-WE

Datum
02.02.05

Beteiligung Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 3 (2) BauGB

hier: Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße/Weststraße/Liebigstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
i. A.

Prof. Dr.-Ing. Schitthelm

Der Bürgermeister



Hilden

Postanschrift: Stadtverwaltung · Postfach 100880 · 40708 Hilden

RWE Net AG
- Netzbereich Bergisch Land -
Elisabeth-Selbert-Str. 2

40764 Langenfeld

Rhein-Ruhr Netzservice GmbH
Regionales Zentrum Neuss

Langenfeld

06. JAN. 2005

Eingang

NP H. P. G. V. A.

Amt für Planung und Vermessung
Stadtplanung

Hausanschrift

Tel.-Vermittlung 0 21 03 / 72 - 0

Mein Name Gabriele Bopp

Mein Zimmer 439

Mein Zeichen IV/61.1 - Bpl 246 (O) - Bp

Mein Telefon 02103 - 72-419

Mein Telefax 02103 - 72-615

Meine E-Mail gabriele.bopp@hilden.de

Ihre Nachr. vom

Ihr Zeichen

Datum 03.01.2005

Öffnungszeiten Mo + Fr. 8 - 12 Uhr, Di + Mi 8 - 16 Uhr,

Do 8 - 18 Uhr

Bürozeiten 781, 783 u. 784 - Haltestelle „Am Rathaus“

Kastenzeichen

Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 246 der Stadt Hilden für den Bereich Siemensstraße/ Liebigstraße/ Weststraße

Anlagen: Kopie des Bebauungsplanes mit Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit benachrichtige ich Sie von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 246 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 befindet sich im Westen des Hildener Stadtgebietes.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Liebigstraße und die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 541 der Flur 15,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 448 der Flur 15 und der Flurstücke 74, 43, 134, 144 der Flur 53,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 130 der Flur 53 sowie der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln/Opladen, die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 10 der Flur 52 und die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 164 und 35 der Flur 14.
- Die in diesem Gebiet liegenden Straßentrassen der Weststraße und der Siemensstraße (Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 230) sind vom Plangebiet ausgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hilden.

Der Planentwurf liegt einschließlich Begründung in der Zeit vom

10.01.2005 bis einschließlich 11.02.2005

03. Jan. 2005

während der Dienststunden im Planungsamt der Stadt Hilden im Verwaltungsgebäude Am Rathaus 1, 4. Etage, Zimmer 440, zur Einsichtnahme aus.

RWE Rhein-Ruhr

Netzservice GmbH
Regionales Zentrum Neuss
Netzplanung
Elisabeth-Selbert-Str. 2 - 40764 Langenfeld

- Vorhandene Versorgungsanlagen
siehe Anlage
- Keine Versorgungsanlagen vorhanden

Konten der Stadt Hilden:	Sparkasse Hilden-Ratingen-Valbert:	343 00 566	BLZ 334 500 00	Dresdner Bank:	590 308 700	BLZ 300 800 00
	Volksbank RS/Solingen:	361 469	BLZ 340 600 94	Commerzbank:	652 860 800	BLZ 300 400 00
	Deutsche Bank:	788 401 8	BLZ 300 700 10	Postbank Köln:	117 15 509	BLZ 370 100 50

HÖLLER SPICHARTZ HENDRICHS
Rechtsanwälte - auch zugelassen beim Oberlandesgericht Düsseldorf

Anwaltliches Qualitätsmanagement - Zertifiziert nach DIN ISO 9001

HSH

KARL-HEINZ HÖLLER

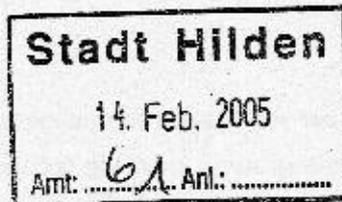
PETER SPICHARTZ
Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. SIGURD HENDRICHS
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwälte HSH Devarannestraße 6 42719 Solingen
Vorab per Telefax: 02103 - 72 622

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- u. Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden



EWIV - EINE EUROPÄISCHE
RECHTSANWALTSORGANISATION

10.02.2005 SH / DO
SH-01108/03

IZ: IV/61.1 Groll
Bebauungsplan Nr. 246
hier: Oelschläger GmbH & Co. / Stadt Hilden

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die Interessen des Herrn Wolfgang Oelschläger, Unter den Eichen 102, Düsseldorf, des Eigentümers des Industriegrundstücks an der Dieselstraße 6 in Hilden. Im Namen unseres Mandanten führen wir gegen den derzeit offenliegenden Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Bedenken an:

1. Zunächst einmal gehen wir als selbstverständlich davon aus, dass der jetzt vorgesehene Bebauungsplan entsprechend der Rechtstage behandelt wird - sowohl was die Beziehung zum Flächennutzungsplan angeht, als auch die neue Gesetzeslage, die ja wohl eindeutig auf das jetzige Verfahren noch nicht anwendbar sein dürfte.
2. Auf dem Grundstück unseres Mandanten wird zurzeit ein metallverarbeitender Betrieb geführt, der in der erteilten Bau- und BImSch-Genehmigung einen relativ starken Güterumschlag beinhaltet. Diese Form der Grundstücksnutzung besitzt selbstverständlich Bestandsschutz. Zurzeit werden in diesem Betrieb monatlich etwa 2.000 t Metallmaterial umgeschlagen, die per Lkw und Klein-Lkw (etwa 20

DEVARANNESTR. 6
42719 SOLINGEN
ODER
POSTFACH 190140
42701 SOLINGEN

TELEFON: 02 12 / 38 37 50
TELEFAX: 02 12 / 38 37 538
KANZLEI@RECHTSANWAELTE-HSH.DE

STADTSPARKASSE SOLINGEN
BLZ 342 500 00 · KTO.-NR. 201285
POSTBANK ESSEN
BLZ 360 100 43 · KTO.-NR. 37917-432
ST.-NR. 129 / 5776 / 0020

bis 35 Stück pro Tag) Rohmaterial und Hilfsgüter anliefern. Zwar wird dies durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert; im Rahmen der notwendigen Flexibilität am Markt kann es aber durchaus sein, dass sich hier gewisse Änderungen im Betriebsablauf und auch mit dem Betriebsinhalt auf dem Grundstück unseres Mandanten ergeben; diese Flexibilität darf nicht durch die im Entwurf vorgesehene Einschränkung für den Bereich der Grundstücke Gl 1 eingeschränkt werden. Vielmehr muss das Grundstück in vergleichbarer Form wie jetzt auch in Zukunft sowohl was die eigentliche Grundstücksnutzung angeht, als auch was die Zufahrtsmöglichkeiten betrifft, erhalten bleiben - und zwar über den bestehenden Bestandsschutz hinaus.

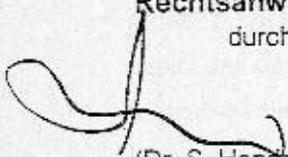
3. Ohnehin haben wir Bedenken bezüglich der von Ihnen vorgesehenen Formulierung in den textlichen Festsetzungen zu Ziff. 6: Der Begriff "Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen" erscheint uns aus praktischen und rechtlichen Gründen in dieser allgemeinen Formulierung keinesfalls zulässig. Es darf auch nicht - wie während der Bürgeranhörung von städtischer Seite geäußert - „auf den Einzelfall“ ankommen. Satzungenormen müssen ausreichend Klarheit bringen. Das gilt bei dem Begriff "hoher Warenumsatz" eindeutig nicht.
4. Auch die von der Stadt vorgesehene Verkehrsregelung bezüglich der Weststraße im Einmündungsbereich zur Düsseldorfer Straße halten wir für problematisch. **Diese** Form der Anbindung würden wir favorisieren gegenüber der - für Gewerbeflächen absolut unzumutbaren - Erschließung über die Liebigstraße.
5. Unser Mandant - und auch die Firmenbetreiber - beabsichtigen zwar nicht die Errichtung von Einzelhandelsunternehmen auf dem Grundstück. Dennoch können wir den pauschalen Ausschluss derartiger Einrichtungen im Bebauungsplan - wie der offenbar geplant ist - nicht nachvollziehen. Gewisses Verständnis haben wir zwar dafür, dass Sie einen zentrenrelevanten Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 246 verhindern wollen; der generelle Ausschluss **jeglichen** Einzelhandels ist nach unserer Auffassung jedoch nicht zu begründen.

Wir bitten darum, die von uns vorgetragene Argumentation unseres Mandanten bei den weiteren Abstimmung zu berücksichtigen und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwälte HSH

durch:



(Dr. S. Hendrichs)
Rechtsanwalt

HÖLLER SPICHA RTZ HENDRICHS
Rechtsanwälte - auch zugelassen beim Oberlandesgericht Düsseldorf

Anwaltliches Qualitätsmanagement - Zertifiziert nach DIN ISO 9001

HSH

KARL-HEINZ HÖLLER

PETER SPICHA RTZ
Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. SIGURD HENDRICHS
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwälte HSH Devarannestraße 6 42719 Solingen

Email gabriele.bopp@hilden.de (vorab)

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- u. Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Stadt Hilden

21. Feb. 2005

Amt: GA Anl.:



EWIV - EINE EUROPÄISCHE
RECHTSANWALTSORGANISATION

18.02.2005 SH / DO
SH-01108/03

IZ: IV/61.1 Groll
Bebauungsplan Nr. 246
hier: Oelschläger GmbH & Co. J. Stadt Hilden

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bopp,

vielen Dank für Ihren telefonischen und schriftlichen Hinweis. In der Tat bezogen sich unsere Ausführungen auf den uns bekannten Stand des Bebauungsplanverfahrens. Im Internet haben wir aber nun den neuesten Stand erfahren. Danach teilen wir folgendes mit:

1. Die Ziffern 2 und 3 unseres Schreibens vom 10.02.2005 haben sich weitgehend erledigt - jedoch nicht vollkommen. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass in den textlichen Festsetzungen eine Regelung zugunsten unserer Mandantin nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen ist. Erlaubt ist nach diesen textlichen Festsetzungen aber nicht - was in § 1 Abs. 10 BauNVO ausdrücklich mit aufgeführt wird - eine eventuelle Nutzungsänderung.

Wir hatten Ihnen bereits mitgeteilt (vgl. Ziff. 2 unseres Schreibens vom 10.02.2005), dass im Moment eine Marktvorhersage absolut ausgeschlossen ist und daher eine Flexibilität am Arbeitsplatz unbedingt notwendig ist. Es kann daher für die Zukunft bei der jetzigen Wirtschaftslage keinesfalls ausgeschlossen werden, dass auch in gewissem Umfang Nutzungsänderungen im Tätigkeitsbereich un-

DEVARANNESTR. 6
42719 SOLINGEN
ODER
POSTFACH 190140
42701 SOLINGEN

TELEFON: 02 12 / 38 37 50
TELEFAX: 02 12 / 38 37 538

KANZLEI@RECHTSANWAELTE-HSH.DE

STADTSPARKASSE SOLINGEN
BLZ 342 500 00 · KTO.-NR. 201285
POSTBANK ESSEN
BLZ 360 100 43 · KTO.-NR. 37917-432
ST.-NR. 129 / 5776 / 0020

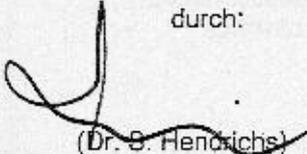
serer Mandantin erforderlich werden; wir beantragen daher in deren Namen, den von Ihnen bejahten Bestandsschutz auch auf eventuelle Nutzungsänderungsgenehmigungen zu erweitern.

2. Die Ziffern 4 und 5 unseres Schreiben vom 10.02.2005 bleiben aufrechterhalten. Sie gehen in Ihrer Entwurfsbegründung schlicht davon aus, dass jede Form von Einzelhandelsbetrieben zentrums-schädlich ist. Das lässt sich in dieser allgemeinen Form aber auf gar keinen Fall aufrechterhalten - hier kommt es auf den Standort im Einzelnen und noch viel mehr auf das Sortiment an. Wir könnten daher lediglich eine Einschränkung akzeptieren, die die Zentrenrelevanz besonders betont. Darauf haben wir bereits in Ziffer 5 unseres Schreibens vom 10.02.2005 hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwälte HSH

durch:



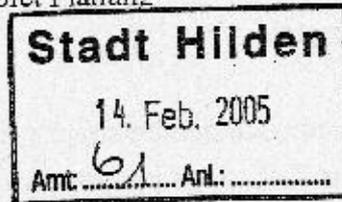
(Dr. S. Hendrichs)
Rechtsanwalt

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte

Lenz und Johlen · Kaygasse 5 · 50676 Köln

Bürgermeister der Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -
z.H. Frau G. Bopp / Sachgebiet Planung
Am Rathaus 1

40721 Hilden



vorab per Telefax:
02103 / 72-622

Prof. Dr. Heribert Johlen**
Bernhard Boecker**
Dr. Klaus Schmiemann**
Jürgen Bosch**
Dr. Franz-Josef Pauli°
Dr. Rainer Voß**
Dr. Michael Oerder**
Dr. Thomas Lüttgau**
Thomas Elsner°
Rainer Schmitz**
Dr. Alexander Beutling*
Dr. Markus Johlen*
Eberhard Keunecke
Dr. Inga Schwertner
Martin Seeger

alle zugelassen beim Landgericht Köln
° auch zugelassen beim Oberlandesgericht Köln
* zugleich Fachanwalt für Verwaltungsrecht
** AnwaltMediator DAA/FU Hagen

Anwaltsfach K 131

00306/05 12 / jh (bitte stets angeben)
Durchwahl: Fr. Heyna
0221/97 30 02 - 25
Köln, 11.02.2005

Bebauungsplan Nr. 246

hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bopp,

hiermit zeigen wir an, dass die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, vertreten durch die LIDL GmbH & Co. KG, Krummensteg 137, 47475 Kamp-Lintfort von uns beraten und vertreten wird. Eine auf uns lautende Vollmacht können wir erforderlichenfalls nachreichen.

Unsere Mandantin betreibt auf dem Grundstück Düsseldorf Str. 49 in Hilden einen LIDL-Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage und ist von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen. Namens unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des öffentlich ausliegenden Bebauungsplanes 246 wie folgt Stellung:

- 2 -

1.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück unserer Mandantin ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990 fest. Des Weiteren wird eine Baulinie entlang der Düsseldorfer Str. und zwei- bis viergeschossige Bauweise bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Lediglich für die in der textlichen Festsetzung Ziff. 8 genannten Grundstücke erfolgt eine Bestandsschutzfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

2.

Wir bitten, die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt zu ändern:

a)

Der Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück unserer Mandantin ist genehmigt und wird also zulässigerweise betrieben. Darauf wird auch in der Begründung zu dem Bebauungsplan hingewiesen. Eines der Planungsziele ist es, weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen, da im Nahbereich des Grundstücks unserer Mandantin kein weiterer Bedarf für einen weiteren Einzelhandelsbetrieb gegeben sei. Die Nahversorgung werde durch den bestehenden LIDL-Markt ausreichend abgedeckt. Wörtlich heißt es: "..... dem durch die Ansiedlung des LIDL-Marktes an der Düsseldorfer Str. ausreichend Rechnung getragen ist".

b)

Die beabsichtigten Festsetzungen bedeuten, dass der verhandelnde LIDL-Markt alleine auf den passiven Bestandsschutz beschränkt ist. Dies bedeutete, dass jegliche Veränderungen, insbesondere auch nur geringfügige Erweiterungen unzulässig werden. Die Festsetzung würde auch bewirken, dass etwa ein Verlust des Marktes z.B. durch Brandschaden nicht durch Wiederaufbau kompensiert werden könnte.

Die beabsichtigten Festsetzungen berücksichtigen die privaten Belange unserer Mandantin nicht. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die hier gewählte Festsetzungsart aus überwiegenden öffentlichen Gründen gewählt werden muss. Die Begründung des Bebauungsplanes verweist darauf, dass das Versorgungsdefizit in der Weststadt durch den vorhandenen LIDL-Markt ausgeglichen werde und nur weitere Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden sollten. Darin kommt zum Ausdruck, dass es auch ein öffentliches Interesse daran gibt, den LIDL-Markt zu erhalten. Diesem Erhaltungsinteresse werden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gerecht.

Wir regen daher an, dass auf dem Grundstück unserer Mandantin die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen wird. Soweit die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im übrigen Plangebiet ausgeschlossen ist, sollten die bestandsschutzsichernden Festsetzungen des § 1 Abs. 10 BauNVO auch auf das Grundstück Düsseldorf Str. 49, also das LIDL-Grundstück ausgedehnt werden. Insbesondere sind dabei angemessene Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen, die unterhalb der Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO liegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit mittlerweile bei etwa 800 qm Verkaufsfläche sieht und auch eine Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 qm nicht zwangsläufig zur Sondergebietspflichtigkeit führt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.07.2004 - 4 B 29.04 -).

c)

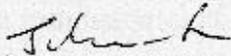
Auch die Festsetzung einer Baulinie mit der Kombination einer mindestens zweigeschossigen Bauweise berücksichtigt die Interessen unserer Mandantin nicht. Der Markt ist hier bewusst mit Abstand zur Düsseldorf Str. errichtet worden und sollte auch bei einer Erweiterung oder einem etwaigen Wiederaufbau an der bisherigen Stelle errichtet werden können und nicht zwingend unmittelbar an der Düsseldorf Str..

Auch die zwingende Mehrgeschossigkeit erweist sich bei Einzelhandelsbetrieben als unpraktikabel und unangemessen, so dass wir bitten, auch diese zwingende Festsetzung für das Grundstück unserer Mandantin aufzugeben.

3.

Wir bitten, diese Stellungnahme im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Gerne sind wir bereit, die Einzelheiten mit Ihnen zu besprechen und sehen in diesem Falle gerne Ihrer Nachricht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen


(für Dr. Lüttgau)
Rechtsanwalt

Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße/ Weststraße/ Liebigstraße

Entwurfs Entscheidungsbegründung

1. Vorhandene Planunterlagen
2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Planziele/Planinhalt
 - 4.1 Anlass
 - 4.2 Neues Planungsrecht
 - 4.3 Bebauung, Erschließung und Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Fazit
5. Umweltverträglichkeit
6. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Stand Oktober 2004

Stand Februar 2005

Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen gekennzeichnet:

1. ~~Streichungen~~
2. *Ergänzungen*
3. Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

1. Vorhandene Planunterlagen

Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 im Maßstab 1:10000
Katasterplan im Maßstab 1:1000

2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 befindet sich im Westen des Hildener Stadtgebietes. Es wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Liebigstraße und die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 541 der Flur 15,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 448 der Flur 15 und der Flurstücke 74, 43, 134, 144 der Flur 53,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 130 der Flur 53 sowie der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln/Opladen, die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 10 der Flur 52 und die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 164 und 35 der Flur 14.
- Die in diesem Gebiet liegenden Straßentrassen der Weststraße und der Siemensstraße (Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 230) sind vom Plangebiet ausgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hilden.

Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl an Gewerbebetrieben im Bereich der Produktion (z.B. Maschinenbau, Schuhproduktion, Filzproduktion, Papierverarbeitung, Verzinkerei, Produktion von Aluminium-Granulaten und Verpackungen), im Einzel- und Großhandel (z. B. Autos, Kfz-Teile, Elektro-Bedarf, Matratzen, Naturprodukte sowie ein Discounter), im Baugewerbe (Schreinerei, Gerüstbau, Dachdecker), im IT- und Multimedia-Bereich, Recycling-Unternehmen sowie mehrere Logistikunternehmen. Kleinere Dienstleister sind beispielsweise ein Catering-Service, ein Hotel und eine Taxizentrale sowie eine Spielhalle als kommerzielle Freizeiteinrichtung, außerdem eine Tankstelle und ein Gemeindehaus.

Flächenmäßig dominante Betriebe sind beispielsweise die Hildener Filz, Werga-Tools sowie Papierverarbeitung Bongers im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Betriebe mit der größten Ausdehnung im nordöstlichen Bereich sind der Aluminium verarbeitende Betrieb Oelschläger, eine Verzinkerei sowie ein Gewerbehof und ein Recyclingunternehmen. An der Düsseldorfer Straße vertreibt der Discountmarkt Lidl zentrenrelevante Sortimente.

Es gibt größere Leerstände im Gebiet, dies betrifft sowohl Büroflächen als auch Gewerbehallen. Durch diese großflächigen Leerstände kann ein zusätzlicher Veränderungsdruck im Gebiet entstehen.

Es gibt nur wenige Wohnungen im Plangebiet, die in der Regel betriebsbedingte Wohnungen sind. An der Düsseldorfer Straße gibt es etliche sonstige Wohnungen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 342.000 m², davon entfallen auf den westlichen Teil des durch die West- und die Siemensstraße geteilten Gebietes ca. 120.000 m², auf den östlichen Teil ca. 97.000 m² und auf den südlichen Teil etwa 125.000 m² Fläche.

Das Gebiet ist umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Westen, einem Gewerbegebiet im Südwesten, einer Kleingartenanlage im Süden und Kleingärten sowie Eisenbahnanlagen im Osten.

3. Bisheriges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan von 1993 weist den Bereich als „gegliedertes Industriegebiet“ und entlang der Düsseldorfer Straße als „gegliedertes Gewerbegebiet“ aus.

Es gibt keinen Bebauungsplan im Plangebiet. Der größte Teil des Gebietes liegt im Bereich der Innenbereichssatzung. Teilflächen zwischen Liebigstraße und Heinrich-Hertz-Straße liegen formell im Au-

59) der Gemarkung Hilden, die vom Lebensmittelmarkt Lidl genutzt werden. In diesem Bereich wird Lebensmitteleinzelhandel für zulässig festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hilden entsprochen, die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Hildener Westen dauerhaft zu sichern. Erweiterungen im Rahmen der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstgrenzen sowie ein etwaiger Wiederaufbau des Marktes sind damit planungsrechtlich gesichert.

2. Möbelhäuser,

3. Im Gewerbegebiet entlang der Düsseldorfer Straße sollen Bordelle sowie Dirnenunterkünfte ausgeschlossen werden.

4. Vergnügungsbetriebe sollen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um den durch sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren) verursachten Verkehr möglichst im Randbereich zu halten und die Nutzung für solche Logistikunternehmen einzugrenzen, wird ein Teilbereich „Industriegebiet 2“ (GI 2) entlang der Liebigstraße und Weststraße ausgewiesen, in dem heute bereits derartige Transportunternehmen bestehen. Dieser Standort wird durch die Planung für diese Nutzung auf Dauer planungsrechtlich gesichert. Im restlichen Plangebiet werden Logistikunternehmen sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren) ausgeschlossen.

Die Gebiete GI 1-3 werden außerdem gemäß Abstandserlass gegliedert, um Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen von den unliegenden schutzwürdigen Gebieten fernzuhalten. Dementsprechend werden Betriebe und Anlagen der in den textlichen Festsetzungen angegebenen Abstandsklassen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen.

Im Gebiet GI 2 werden ausnahmsweise Betriebe der Abstandsklasse V zugelassen, da hier "sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverteilzentren/ Güterverkehrszentren)" betrieben werden und diese auf Dauer planungsrechtlich gesichert werden sollen. Diese Betriebsform ist im Industriegebiet nach BauNVO grundsätzlich zulässig und ist im GI 2 verträglich, da der damit verbundene Verkehr nicht in das Plangebiet hineingezogen wird, sondern an seinem Rand bleibt, also auch nahe der Zufahrt des Industrie- und Gewerbegebietes (Kreuzungsbereich Liebigstraße/ Düsseldorfer Straße).

Für drei bestehende Betriebe der Abstandsklasse V (Oelschläger, Krieger, Hildener Filz) werden Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, um ihnen einen erweiterten Bestandsschutz zu gewährleisten, da sie künftig planungsrechtlich nicht mehr zulässig wären. Die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO gibt den Betrieben ein über den Bestandsschutz hinausgehendes Maß an planungsrechtlicher Sicherheit.

Die Nutzungen der jeweiligen Betriebe bleiben damit weiterhin durch die Festsetzungen unzulässig, werden durch die "Fremdkörperfestsetzung" jedoch geduldet. Dadurch können die jeweiligen Betriebe ihre Anlagen und Betriebsteile durch Erweiterungen und Änderungen sowie Erneuerungen verändern.

Erweiterungen und Änderungen sind bauliche Maßnahmen: An-, Um-, Ausbau, Vergrößerung und Verkleinerung; Erneuerungen sind Neuerrichtungen einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung nach einem Vorfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der Altanlage. Den Betrieben, die einen erweiterten Bestandsschutz zugestanden bekommen, wird aber gleichzeitig ein Verbesserungsgebot auferlegt: Bei Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen von Anlagen und Betriebsteilen soll eine Verbesserung der durch sie verursachten Situation, insbesondere der Umweltsituation, erreicht werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben im Industriegebiet ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht wünschenswert, da das Gebiet vornehmlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll. Aufgrund der Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 sind Vergnügungsstätten im

Industriegebiet nicht mehr zulässig, so dass durch den Bebauungsplan und Anwendung der neuen BauNVO diese Nutzung ausgeschlossen wird. Auch im Gewerbegebiet GE im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Außerdem sollen im gesamten Plangebiet im Gewerbegebiet GE Bordelle und Dimmenunterkünfte ausgeschlossen werden. Entlang der Düsseldorfer Straße stehen im GE sowie im nordöstlich ans Plangebiet angrenzenden Mischgebiet noch viele nicht betriebsbedingte Wohngebäude, die durch diese Festsetzungen geschützt werden sollen. Vergnügungsstätten und Bordelle sowie Dimmenunterkünfte sollen damit auf andere Bereiche der Stadt beschränkt bleiben.

Aufgrund des „Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes“ des Kreises Mettmann (INTEK-Gutachten, Hamburg 2000) sollen an peripheren Standorten keine neuen Einzelhandelsbetriebe entstehen, sondern die vorhandenen Einkaufsstandorte, insbesondere die Einkaufslage Innenstadt geschützt werden. Durch die Änderung des Planungsrechtes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 soll ein Beitrag zum Schutz der Einkaufslage Hildener Innenstadt geleistet werden. Dies entspricht auch dem Ratsbeschluss vom 13.12.2000, die Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelsgutachtens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zwar fehlte laut INTEK ein Vollsortimenter in der Weststadt zur ausreichenden Nahversorgung der Bevölkerung, doch ist dem durch die Ansiedlung des Lidl-Marktes an der Düsseldorfer Straße ausreichend Rechnung getragen. Zudem liegt der Schwerpunkt der Wohnnutzung in der Weststadt nicht im Plangebiet, sondern ca. 500m weiter westlich, so dass das Plangebiet der falsche Standort für eine weitere Neuansiedlung wäre. Außerdem ist die Einwohnerzahl in der Weststadt gering und die Bevölkerungsentwicklung in der Weststadt rückläufig (2002 wohnten nur 2888 Personen in der Weststadt, während 1990 noch 3124 Einwohner hier lebten), so dass ein Vollsortimenter hier kaum bestehen könnte, ohne Kaufkraft aus anderen Gebieten abzuziehen.

Aus diesen Gründen werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, am Standort des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Flurstücke 25, 196, 198, 200 der Flur 14 (Düsseldorfer Straße 59) der Gemarkung Hilden) jedoch Lebensmitteleinzelhandel als zulässig festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hilden entsprochen, die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Hildener Westen dauerhaft zu sichern. Auch Erweiterungen im Rahmen der laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Größenbeschränkung sowie ein etwaiger Wiederaufbau des Marktes sind damit planungsrechtlich gesichert.

Ausnahmsweise können Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe im unmittelbaren Zusammenhang mit ihrer Produktion kleine Verkaufsläden einrichten. Diese Festsetzung dient dazu, den Betrieben ein weiteres Standbein für Werbung und Vertrieb zu ermöglichen. Ihre Verkaufsfläche soll maximal 100m² betragen, da diese Läden eindeutig nur als Nebeneinrichtung der Produktion bzw. des Handwerksbetriebes zu sehen sind. Durch die flächenmäßige Beschränkung auf maximal 100m² soll eine Gefährdung der Zentralität der Einkaufslage Innenstadt vermieden werden.

Im Industriegebiet (GI 1, GI 2 und GI 3) sind betriebsbedingte Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit wird daran gebunden, dass die Wohneinheit in baulicher Einheit mit dem Betriebsgebäude errichtet wird und die Immissionssituation das Wohnen zulässt. Diese Festsetzung wird getroffen, da bereits heute in Teilbereichen des Industriegebietes Wohnungen bestehen, die nicht betriebsbedingt genutzt werden. Dieser unerwünschten Entwicklung soll damit Einhalt geboten werden.

Die "sonstigen", nicht betriebsbedingten Wohnungen im GE-Gebiet an der Düsseldorfer Straße sind nicht mehr allgemein oder ausnahmsweise zulässig, sondern grundsätzlich lediglich passiv bestandsgeschützt, dürfen also weiter zum Wohnen genutzt werden. Um den Eigentümern zu ermöglichen, ihre Gebäude geringfügig zu erweitern und auch bei Zerstörung zu erneuern, wird fast allen Wohngebäuden ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauGB zugestanden. Das Haus Nr. 45 ist hiervon ausgenommen, da es aufgrund des sehr ungünstigen Grundstückszuschnitts und der es umgebenden Straßen und Zufahrten in seiner jetzigen Nutzung nicht dauerhaft erhalten werden sollte. Der erweiterte Bestandsschutz erstreckt sich auf Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zum Zwecke der Wohnnutzung. Die zulässigen Erweiterungen werden auf eine Bautiefe von maximal 15m beschränkt.

Das GE-Gebiet entlang der Düsseldorfer Straße ist bereits seit mehreren Jahrzehnten als Gewerbegebiet durch Flächennutzungsplanungen beplant und auch entsprechend genutzt. Die zulässigen Nutzungen in diesem Gebiet werden durch die textlichen Ausweisungen eingeschränkt, so dass der notwendige Immissionsschutz vor den durch gewerbliche Betriebe verursachten Auswirkungen gewährleistet ist. Außerdem erhält die Wohnnutzung der meisten Wohnhäuser durch textliche Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB einen erweiterten Bestandsschutz. Insgesamt gesehen ergeben sich für die Wohnnutzung in diesem Gebiet Vorteile durch die festgesetzten Schutzbestimmungen, aber keine Nachteile. Daher ist kein Sozialplan erforderlich.

4.3 **Bebauung, Erschließung und Ver- und Entsorgung**

Im Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Das Maß der Bebauung bemisst sich im Plangebiet weiter nach § 34 BauGB. Lediglich an der Düsseldorfer Straße werden eine Baulinie und eine Geschossigkeit von II-IV Geschossen festgesetzt, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Die Düsseldorfer Straße wird historisch gesehen durch offene Bebauung beidseits der Düsseldorfer Straße eingefasst. Auch wenn es erhebliche Lücken in dieser räumlichen Umfassung gibt, bestimmen diese Gebäude heute noch wesentlich das Straßenbild dieser wichtigen Verbindungsstraße. Um den Straßenraum auch in Zukunft, d.h. auch bei einer etwaigen Nutzungsänderung, räumlich zu fassen, wird eine Baulinie entlang der Düsseldorfer Straße festgesetzt. Vor- und Rücksprünge der Fassaden von dieser Linie bis zu 1m können ausnahmsweise genehmigt werden, da sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Den Wohnhäusern entlang der Düsseldorfer Straße wird durch Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz zugebilligt. Dies gibt den Eigentümern die Möglichkeit, die Gebäude nicht nur auf Dauer zum Wohnen zu nutzen, sondern diese auch bei geänderten Nutzungsansprüchen geringfügig baulich zu erweitern *bis zu einer Bautiefe von 15m*.

Erschließung und Ver- und Entsorgung erfahren durch das neue Planungsrecht keine Änderungen.

4.4 **Fazit**

Mit Hilfe von textlichen Festsetzungen werden unerwünschte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Die Stadt Hilden folgt damit einer Anregung des Kreises Mettmann und steuert die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet gemäß ihren Entwicklungszielen.

5. **Umweltverträglichkeit**

Da lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, wird durch den Bebauungsplan keine weitergehende Verdichtung des Gebietes ermöglicht. Das Maß der Nutzung bemisst sich weiterhin nach §34 BauGB.

Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen dieses Planes keine neuen Aspekte im Bereich der Altlasten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet folgende mit Altlasten belastete Flächen befinden: 6469/2 Hi, 6470/2 Hi, 6470/3 Hi, 6470/4 Hi, 6470/7 Hi, 6470/12 Hi.

Der Ausschluss von Logistikunternehmen, Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsbetrieben führt zum Schutz des Gebietes sowie der angrenzenden Gebiete vor damit verbundenem Verkehrslärm und sonstigen Verkehrsemissionen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher als Minderungsmaßnahmen zu betrachten und bedeuten keine Umweltbelastung, die ein Ausgleichserfordernis nach sich ziehen würde.

An der Düsseldorfer Straße gibt es im Bereich von Grundstücken mit erhaltenswerten Wohngebäuden einige sehr erhaltenswerte Bäume. Auf ihre Erhaltenswürdigkeit und die Schutzanforderungen wird im

Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Die Bäume sind aufgrund ihres Habitus für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung und auch aufgrund ihres Alters und guten Zustandes erhaltenswert.

Die Stadtwerke Solingen leiten zu Beginn dieses Jahres ein Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hilden-Karnap in neuen Grenzen ein. Ein Teil des Plangebietes liegt in der voraussichtlichen künftigen Wasserschutzzone IIIA. Die Grenze dieser Schutzzone wird im Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt. Die Schutzzone ist im Baugenehmigungsverfahren für Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben zu beachten.

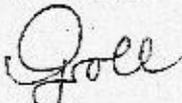
Da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen keine Umweltbelastungen entstehen, muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

6. **Kosten der Durchführung**

Der Stadt Hilden entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Hilden, den 17.02.2005

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 246

Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen gekennzeichnet:

1. ~~Streichungen~~
2. *Ergänzungen*
3. Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

-
1. Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. *Ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 25, 196, 198, 200 der Flur 14 (Düsseldorfer Straße 59) der Gemarkung Hilden. In diesem Bereich ist Lebensmitteleinzelhandel zulässig.*
 2. Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf) und eine Verkaufsfläche von maximal 100m² haben, nur ausnahmsweise zulässig.
 3. *In den Gewerbegebieten GE im Plangebiet* sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dimenunterkünfte nicht zulässig.
 4. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 7 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1994 1998 (*RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 02.04.1998*) nicht zulässig.
 5. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren), nicht zulässig.
 6. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 7. Entlang der Baulinie sind gemäß § 16 Abs. 2 bis 6 BauNVO Gebäude von II bis IV Vollgeschoss zu bauen. Ein Vor- und Rücksprung hinter diese Linie von 1m ist ausnahmsweise zulässig. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,8. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich ansonsten nach der Umgebungsbebauung.
 8. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Häuser *Düsseldorfer Straße Nr. 25, 27, 29, 61, 65, 67, 73, 75, 77* zum Zwecke der Wohnnutzung zulässig. Erweiterungen sind bis zu einer Gebäudetiefe von 15m zulässig.
 9. In den Gebieten GI 1 und GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren), nicht zulässig.
 10. Im Gebiet GI 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1994 1998 nicht zulässig.
 11. Im Gebiet GI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1994 1998 nicht zulässig. *Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt im Baugenehmigungsverfahren zuzulassen zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt*

wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

12. Im Gebiet GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 7 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1994 1998 nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt im Baugenehmigungsverfahren zuzulassen zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.
13. In den Gebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO betriebsbedingte Wohnungen nur zulässig, wenn sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet werden, und die Immissionssituation dies zulässt.
14. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Aluminium-Werke Wolfgang Oelschläger GmbH & Co. KG (Abstandsklasse V, Nr. 92), Dieselstraße 6, Flurstück 234 der Flur 52 der Gemarkung Hilden, zulässig.
15. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Firma Verzinkerei Krieger (Abstandsklasse V, Nr. 94), Flurstücke 39, 40, 117, 118, 119, 121, 197, 199, 201 der Flur 14 der Gemarkung Hilden, zulässig.
16. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Hildener Filz Produktion (Abstandsklasse V, Nr. 135), Siemensstraße 18 - 26, Flurstücke 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 75, 77, 79, 80, 95 der Flur 53 der Gemarkung Hilden, zulässig.

Textlicher Hinweis

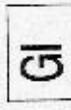
1. Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet folgende mit Altlasten belastete Flächen befinden: 6469/2 Hi, 6470/2 Hi, 6470/3 Hi, 6470/4 Hi, 6470/7 Hi, 6470/12 Hi. Aus diesem Grund muss unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann benachrichtigt werden, sofern zum Beispiel während der Bauarbeiten Altablagerungen oder sonstige augenscheinliche bzw. geruchlich auffällige Materialien vorgefunden werden. An Bau-, Abbruchgenehmigungs- und Nutzungsänderungsverfahren, die auf den genannten und im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen einen Eingriff in den Untergrund bedingen, muss die Untere Bodenschutzbehörde ebenfalls beteiligt werden.
2. Die im Plan nachrichtlich als "erhaltenswert" gekennzeichneten Bäume sind wichtig für das Orts- und Landschaftsbild: Sie sollen erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und der RAS-LG 4 geschützt werden.
3. Das Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hilden-Karnap wird im Jahr 2005 eingeleitet. Die im bisherigen Entwurf vorliegende Grenze der künftigen Wasserschutzzone IIIA ist nachrichtlich zeichnerisch im Satzungsplan vermerkt. Die Schutzzone ist im Baugenehmigungsverfahren für Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben zu beachten.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichensordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)



1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



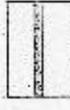
1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



3.4. Baulinie

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BauGB)



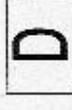
6.2. Straßenbaugrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserschifffahrt, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 5 BauGB)



10.3. Umgr. der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 8 BauGB)

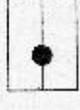
15. Sonstige Planzeichen



15.12. Umgr. der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Umgr. der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen -z.B. von Baugablen- oder Abgrenzung des Maaß der Nutzung innerhalb eines Baugablen- (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planzeichen



Erhaltenswerte Bäume (nachrichtliche Darstellung)

